

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

PROJETO DE LEI Nº 747, DE 2007

Altera o art. 31-A da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Autor: Deputado ROGÉRIO LISBOA

Relator: Deputado PAULO ABI-ACKEL

VOTO EM SEPARADO DO DEPUTADO RICARDO IZAR

Em maio de 2004, tive a oportunidade de ser o Relator do PL nº 2.109, de 1999, por ocasião de sua tramitação nesta Casa, na Comissão Especial destinada a proferir parecer ao Projeto de Lei nº 2.109, de 1999, que “Dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Naquela Comissão Especial proferimos parecer, que foi aprovado, no qual introduzimos um novo art. 31-A à Lei nº 4.591, de 1964, conforme teor que reproduzimos abaixo:

“CAPÍTULO VI

Das Disposições Finais

Alterações da Lei de Incorporações

Art. 54. O Título II da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescido dos seguintes Capítulo e artigos:

Art. 31-A. A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega

das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

§ 1º O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva.

§ 2º O incorporador responde pelos prejuízos que causar ao patrimônio de afetação.

§ 3º Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

§ 4º No caso de cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades imobiliárias componentes da incorporação, o produto da cessão também passará a integrar o patrimônio de afetação, observado o disposto no § 6º.

§ 5º As quotas de construção correspondentes a acessões vinculadas a frações ideais serão pagas pelo incorporador até que a responsabilidade pela sua construção tenha sido assumida por terceiros, nos termos da parte final do § 6º do art. 35.

§ 6º Os recursos financeiros integrantes do patrimônio de afetação serão utilizados para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação.

§ 7º O reembolso do preço de aquisição do terreno somente poderá ser feito quando da alienação das unidades autônomas, na proporção das respectivas frações ideais, considerando-se tão-somente os valores efetivamente recebidos pela alienação.

§ 8º Excluem-se do patrimônio de afetação:

I - os recursos financeiros que excederem a importância necessária à conclusão da obra (art. 44), considerando-se os valores a receber até sua conclusão e, bem assim, os recursos necessários à quitação de financiamento para a construção, se houver; e

II - o valor referente ao preço de alienação da fração

ideal de terreno de cada unidade vendida, no caso de incorporação em que a construção seja contratada sob o regime por empreitada (art. 55) ou por administração (art. 58).

§ 9º No caso de conjuntos de edificações de que trata o art. 8º, poderão ser constituídos patrimônios de afetação separados, tantos quantos forem os:

I - subconjuntos de casas para as quais esteja prevista a mesma data de conclusão (art. 8º, alínea "a"); e

II - edifícios de dois ou mais pavimentos (art. 8º, alínea "b").

§ 10. A constituição de patrimônios de afetação separados de que trata o § 9º deverá estar declarada no memorial de incorporação.

§ 11. Nas incorporações objeto de financiamento, a comercialização das unidades deverá contar com a anuência da instituição financiadora ou deverá ser a ela cientificada, conforme vier a ser estabelecido no contrato de financiamento.

§ 12. A contratação de financiamento e constituição de garantias, inclusive mediante transmissão, para o credor, da propriedade fiduciária sobre as unidades imobiliárias integrantes da incorporação, bem como a cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios decorrentes da comercialização dessas unidades, não implicam a transferência para o credor de nenhuma das obrigações ou responsabilidades do cedente, do incorporador ou do construtor, permanecendo estes como únicos responsáveis pelas obrigações e pelos deveres que lhes são imputáveis.

(...) “

Portanto, àquela época, o PL nº 2.109/99 foi amplamente discutido nesta Casa, tendo recebido **66 emendas** que buscaram aperfeiçoar o projeto e enriqueceram sobremaneira a discussão da matéria com as contribuições apresentadas pelos ilustres Pares.

Desta feita, está na Ordem do Dia desta Comissão de Defesa do Consumidor, o Projeto de Lei nº 747, de 2007, de autoria do nobre Deputado Rogério Lisboa, que pretende dar nova redação ao art. 31-A da Lei nº 4.591, de 1964, incluído pela Lei nº 10.931/2004, que, por sua vez, trata da regra de afetação patrimonial sobre o acervo das incorporações imobiliárias.

De fato, a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, resultou de um profícuo trabalho desenvolvido no âmbito daquela Comissão Especial e conseguimos atingir com êxito o propósito de corrigir muitas das imperfeições constantes da Lei nº 4.591/64, que já se mostrava por demais anacrônica e muito distante da realidade do mercado imobiliário brasileiro.

Assim, como já apontamos alhures, a Lei nº 10.931/04 decorreu do PL nº 2.109/99, que tramitou por vários anos nesta Casa e recebeu intensas manifestações no sentido de se proteger, em definitivo, os interesses do consumidor que adquire imóveis na planta no Brasil. Em 2 de agosto de 2004, foi transformado na Lei nº 10.931, com veto parcial do Excelentíssimo Senhor Presidente da República.

Alertamos que o instituto do patrimônio de afetação – **grande conquista dos consumidores adquirentes de imóveis na planta no Brasil!** - encontra-se atualmente definido ao longo de todo o art. 31-A, inserido pela Lei nº 10.931/04, o qual, ressalte-se, **contém 12 parágrafos**. Nesses parágrafos, o patrimônio de afetação, **esse instituto que protege o consumidor**, é minuciosamente detalhado ao longo dos dispositivos que se complementam e estão interligados.

O PL nº 747/07, da forma como foi apresentado, com a nova redação que propõe ao art. 31-A, **simplesmente elimina os doze parágrafos** que delineiam o instituto do patrimônio de afetação, o que leva cabalmente à sua eliminação, resultando num claro retrocesso e evidente prejuízo aos interesses do consumidor e ao mercado imobiliário como um todo.

Portanto, diferentemente do que manifestou o ilustre Relator nesta Comissão, o Deputado Paulo Abi-Ackel, discordamos frontalmente do objeto e da forma com que o projeto de lei em apreço foi apresentado, especialmente pelo lapso de técnica legislativa que resulta na imediata supressão dos doze parágrafos que definem o instituto do patrimônio de afetação e, por conseguinte, elimina o instituto da Lei nº 4.591/64.

Ademais, não fossem essas questões cruciais no tocante à falha na técnica legislativa do PL nº 747/07, também queremos adentrar na questão de mérito, acolhida pelo Relator, qual seja a modificação da redação do art. 31-A que torna compulsório ao incorporador gravar todo o empreendimento com a afetação prevista na Lei nº 4.591/64, modificada em 2004.

Não compreendemos a razão de obrigar o incorporador a afetar todo o patrimônio, uma vez que ele sequer pode querer comercializá-lo para terceiros, além dessa modificação proposta, a nosso ver, ferir o princípio constitucional da livre concorrência da atividade econômica (vide art. 170, IV, da CF), que deve ser assegurado ao empresário que não quiser utilizar o mecanismo do patrimônio de afetação. Caberá ao consumidor, e somente a ele, optar por adquirir, dentre as ofertas disponíveis, o imóvel naquele empreendimento que lhe ofereça essa segurança (a afetação do da incorporação), o que, em sentido inverso, levará inevitavelmente o incorporador a oferecer esse atrativo, que a lei lhe faculta, como forma de conquistar novos clientes e se diferenciar no mercado.

A tentativa do projeto de tornar o patrimônio de afetação um instituto compulsório a todos empreendimentos imobiliários certamente provocará situações injustas e tumultuará o mercado imobiliário brasileiro que recebeu muito bem as modificações que foram feitas pela Lei nº 10.931, de 2004. Qualquer modificação nesse sentido, no *caput* do art. 31-A, irá trazer indesejável instabilidade ao mercado imobiliário e nenhum benefício acrescentará para o consumidor brasileiro, que já está suficientemente esclarecido dos riscos – após o caso Encol – e tem optado sempre por empreendimentos que lhe ofereçam a segurança do patrimônio de afetação.

Desse modo, entendemos que o projeto de lei interfere equivocadamente na situação atual, com o que não podemos concordar, considerando a responsabilidade que temos com a matéria desde a época em que relatamos o PL nº 2.109/99 nesta Casa.

Pelo exposto, apresento o presente voto em separado pela **rejeição** do Projeto de Lei nº 747, de 2007.

Sala da Comissão, em de de 2007.

Deputado RICARDO IZAR

2007_16651_Liderança do PTB_2.doc